
SOCIOLOGICAL STUDIES

S 社会学研究

2005

6

SHEHUIXUE YANJIU

主办单位: 中国社会科学院社会学研究所

编辑出版: 《社会学研究》编辑部

印刷: 北京华联印刷有限公司

装帧设计: 王小阳

订阅处: 全国各地邮电局 邮发代号: 82-499

刊号: ISSN 1002-5936

CN 11-1100/C

国外发行: 中国国际图书贸易总公司 国外代号: BM 973

零售处: 中国社会科学院社会学研究所办公室

地址: 北京市建国门内大街5号 邮政编码: 100732

电话: 010-85195564

电子邮件: sbjb@cass.org.cn

ISSN 1002-5936



9 771002 593050

定价: 15.00元

编辑部声明

自2005年起,《社会学研究》改版,开设“学术论文”和“书评”两个栏目。本刊编辑部热诚欢迎国内外学者投稿。

1. 本刊刊登社会学各分支学科的学术论文、调查报告和书评等;不刊登国内外已公开发表的文章。学术论文以10000—20000字为宜,书评以3000—5000字为宜。

2. 稿件一般使用中文。作者投稿时应将打印稿(附盘)寄至:中国社会科学院社会学研究所《社会学研究》编辑部(北京市建国门内大街5号 邮编:100732)或通过电子邮件寄至sbjb@cass.org.cn

3. 稿件第一页应包括以下信息:(1)文章标题;(2)作者姓名、单位、联系电话、通讯地址、电邮地址等;(3)作者本人的身份证号码。

4. 稿件第二页应包括以下信息:(1)文章标题;(2)中文摘要(不超过200字);(3)3—5个中文关键词;(4)文章的英文标题、作者姓名的汉语拼音(或英文);(5)英文摘要(不超过150字)。

5. 投寄本刊的文章,凡采用他人成说,务必加注说明。在引文后加括号注明作者、出版年份及页码,详细文献出处作为参考文献列于文后,以作者(姓在前,名在后)、出版年份、书名(或文章名)、出版地点、出版单位(或期刊名)排序。文献按作者姓氏的第一个字母依A—Z顺序分中、英文两部分排列,中文文献在前,英文文献在后。引文中的英文专著名用斜体,论文题目写入“”内。作者本人的注释均采用当页脚注。

6. 文章正文的标题、表格、图、公式以及脚注应分别连续编号。一级标题用编号一、二、三、……,二级标题用(一)、(二)、(三)、……,三级标题用1、2、3、……,四级标题用(1)、(2)、(3)、……。一级标题居中,二级及以下标题左对齐。前三级标题独占一行,不用标点符号,四级以下标题与正文连接。

7. 每张表格、图均应达到出版质量,并在行文中标明其大体位置。

8. 本刊取舍稿件惟以学术为标尺,并将逐步实行匿名评审稿件制度。编辑稿件实行三审定稿制。

9. 文章一经发表,版权即归中国社会科学院社会学研究所(本刊编辑部)所有。凡涉及国内外版权问题,均遵照《中华人民共和国著作权法》及有关国际法规执行。本刊刊登的所有文章,未经授权,不得转载、翻译。

10. 本刊刊登的所有文章,均加入网络系统。若无此意愿,请来稿时注明,否则视为默许。

11. 稿件请直接投寄编辑部。请勿一稿数投。因人力有限,本刊概不退稿,投稿4个月未收到刊用通知者,请自行处理。来稿一经采用,即奉稿酬和当期刊物两册。

12. 本刊热诚欢迎国内外学者将已刊行或出版的学术论文或论著赠予本刊编辑部,备“书评”之用,以期建设学术批评的气氛;本刊亦热诚欢迎国内外学者或机构将社会学研究领域的重要学术信息及时通报我们,以期将《社会学研究》建设成学术交流的平台。

征订启事

1. 《社会学研究》为双月刊,逢单月20日出版,每期20万字,国内外公开发行。

2. 本刊在国内为邮局发行,邮发代号:82—499。国外发行由中国国际图书贸易总公司代理,国外发行代号:BM973。

3. 2005年每期定价15.00元,全年共90.00元(含邮费)。

4. 本刊现有1998、1999年两种合订本,每年每套55.00元;2000、2001、2002年三种合订本,每年每套70.00元;2003年合订本,每套90.00元。欢迎与中国社会科学院社会学研究所办公室联系选购。联系地址:北京市建国门内大街5号 邮政编码:100732

论 文

业主维权运动:产生原因及动员机制

——对北京市几个小区个案的考查 张 磊 1

共同体整合的制度环境:惯习与村规民约

——H村个案研究 周 怡 40

分类控制:当前中国大陆国家与社会关系研究

..... 康晓光 韩 恒 73

社会结构中的“白领”及其社会功能

——以20世纪90年代以来的上海为例 李友梅 90

互联网使用与中国城市化

——“数字鸿沟”的空间层面 汪明峰 112

艾滋病、污名和社会歧视:中国乡村社区中两类人群

的一个定量分析 刘 能 136

男孩偏好的再考察

..... 王文卿 潘绥铭 165

研究述评

- 关于中国村落共同体的论战
——以“戒能—平野论战”为核心…………… 李国庆 194

书 评

- 社会心理学的话语转向及其学术议题
——评《话语与社会心理学》…………… 肖文明 214
- “礼物”作为“总体性社会事实”
——读马塞尔·莫斯的《礼物》…………… 荀丽丽 227

学术信息

- 中国社会学会2005年学术年会暨第六届理事会召开…………… 237
- 中国政法大学社会学院成立…………… 237
- 《社会学研究》2005年总目录…………… 238

- 英文目录及摘要…………… 243

业主维权运动： 产生原因及动员机制*

——对北京市几个小区个案的考查

张 磊

提要：本文采用社会运动理论中的资源动员、政治过程理论和利益集团理论研究中国城市的业主维权运动。笔者将宏观的利益集团社会政治视角与中、微观的维权运动动员机制结合起来，考察影响业主维权运动的主要因素。笔者在北京市小区维权案例中发现，在房地产开发和物业管理领域，以开发商和物业公司为主体，包括房管局小区办、地方法院和街道办事处等相关政府部门和政府官员在内的、一个具有分利性质的房地产商利益集团已经形成。该集团的强势地位，使开发商和物业公司敢于普遍而广泛地侵害广大业主的合法权益，这正是业主维权运动兴起的深层原因。维权骨干和积极分子的领导、业委会的建立、业委会的有效动员、适当的策略、业主丰富的资源，是业主组织起来，击败房地产商利益集团，取得维权胜利的核心因素；这五个因素构成了业主成功维权的中、微观动员机制。

关键词：业主维权运动 房地产商利益集团 资源动员理论 正当权益合法化 动员机制

一、导 言

1978年后，中国逐步由计划经济向市场经济过渡。随着经济体制改革的深入，各项社会和福利改革也相继展开，住房市场化就是一项重要的社会体制改革。在不到20年的时间里，我国的房地产业和住房建设、分配、管理制度迅速发展，新式商品房小区急剧增加，物业管理到90年代中期后已经辐射至全国各大中城市。

* 在收集资料和撰写本文的过程中，导师张静教授给予我很多帮助，提出了许多宝贵意见，在此表示衷心的感谢。此外，还要感谢林南、赵鼎新、杨善华、谢立中、夏建中、刘爱玉、刘能、刘精明诸位老师和祁冬涛博士，他们给我很多有价值的建议。当然，笔者对文章负全责。

在新式小区和物业管理在城市中迅速扩展的同时,物业问题在各大城市中大量出现。在北京,物业纠纷不仅在数量上有上升趋势,而且矛盾冲突也有不断升级的迹象。从“中国第一商城”、“九龙花园”、“现代城”、“鹏润家园”到“天通苑”,一件件“业主被打事件”被制造出来。^①业主大规模的集体上访事件也开始出现。物业管理已经成为北京乃至中国城市中的一个重要社会问题,它造成了社区秩序的混乱与不安定,严重地影响到业主及其家庭的正常生活,政府、开发商和物业公司的很多精力也被牵涉进来。根据中国社会调查所 2002 年对北京、上海和广州三地的一项专门调查,有近 90% 的居民对物业管理不满意(李浩明, 2002)。该所 2004 年在全国进行的“霸王现象”认知度调查结果显示,在公众心目中,“房地产和物业”居于“霸王现象”行业排序的第二位,仅次于“电信”(中国社会调查所, 2004)。

为了维护自己的合法权益,北京市的很多小区爆发了业主维权运动,但是维权活动十分艰难,成功维权的案例几乎是凤毛麟角。因此,本文所关心的是:业主维权运动产生的深层原因是什么?哪些因素影响业主维权运动的成功?缘何取得成功的维权运动较少?

二、文献综述与理论框架

(一)既有研究

随着业主委员会(简称业委会)^②和物业管理的出现和发展,很多学者开始关注这类新事物。曹锦清、李宗克等在 1999 年对上海市徐汇区康健街道物业管理的基本情况进行了调查,并撰写了研究报告(2000)。张静(2001a)分析了业委会这个自治组织的性质、业主和业委会的关系,以及业委会对今后中国城市居民的社会关系的影响,指出,业委会的出现可能意味着一种社会基础关系结构的根本转型和一个“新公共空间”的出现。笔者(张磊、刘丽敏, 2001/2005)和夏建中(2003a)则从小区业委会运作的具体案例入手,考察了物业运作的市民

① 引号表示业主所居住的小区名称。

② 业主委员会是业主大会的执行机构,也被称为物业管理委员会。国务院 2003 年 5 月 28 日颁布的《物业管理条例》使用业主委员会的名称,故本文统称业主委员会。

社会性质。姜朋(2004)从法学的视角审视业主委员会和居民委员会之间的关系,认为将业主大会和业主委员会纳入居委会的名下很难从法理上说服人。毛寿龙(2003a、2003b、2004)从公共管理角度指出开发商和相关政府部门之间的密切关系,并分析了国务院新颁布的《物业管理条例》对业主维权的不利之处。

以上学者已经就业委会和物业管理问题进行了初步研究,但是对于业主维权运动产生的深层原因、业主维权运动的动员机制等重要问题,至今尚没有深入的研究。

(二)研究思路和研究意义

业主维权运动是业委会或者维权小组^①为了维护业主的合法权益,组织业主与开发商和物业公司进行的斗争。在业主维权活动中,业委会和维权小组对业主的组织 and 动员现象是非常突出的,业主维权运动带有鲜明的社会运动色彩。笔者尝试着使用社会运动理论中的资源动员和政治过程理论,并配以利益集团理论,来分析中国城市中的业主维权运动。

利用已经得到充分发展的西方社会运动理论来研究中国当前社会中存在的问题,不仅有助于解决中国在发展过程中遇到的问题,而且可以此检验、丰富和发展社会运动理论。与下岗工人的集体行动和农民的集体上访不同——这两个群体都是中国社会的弱势群体,业主的维权运动在很大程度上代表了中国市民社会的中间阶层的社会运动,通过对业主维权运动的考察,不仅对中国城市物业管理的正常运作和新的社区秩序的建立有重要的理论参考价值,而且对于研究中国市民社会的社会运动特点,以及中国新的城市社区政治的特点也大有裨益。

(三)社会运动理论

早期的社会运动研究比较注重探讨导致社会运动或革命发生、发展的宏观机制,赵鼎新(2005)将其简要地概括为变迁、结构和话语三大视角。20世纪60年代以来在美国占主导地位的资源动员和政治过程理论更关心社会运动动员的中观和微观机制,着重考察集体行动和社

① 由于业委会的成立比较困难,很多小区的前期维权活动是由维权小组领导的。维权小组是小区中比较活跃的业主组织起来的,是业委会的前身。

会运动的动员过程和结果。资源动员和政治过程理论的新传统发轫于奥尔森(Olson, 1965; 奥尔森, 1995)的名著《集体行动的逻辑》,该书将学者的目光引向集体行动的理性方面。在奥尔森的“搭便车”和“选择性激励”等观点的基础上,麦卡锡、扎尔德、亚当、梯利(C. Tilly)等学者发展出资源动员和政治过程理论。例如,麦卡锡和扎尔德(McCarthy & Zald, 1973)指出,美国20世纪60年代社会运动的增多,不是因为运动者的相对剥夺感变得强烈,而是由于社会运动的发起者和参与者可以利用的资源增多了。亚当(McAdam, 1982: ch. 2 - 3)用宏观的社会经济角度变迁、扩大的政治机会结构、内生的组织力量和认知解放四个主要因素解释美国黑人反叛运动的出现。

资源动员和政治过程理论主要从政治机会结构、运动动员结构、运动文化和运动话语的形成,以及运动与新闻的关系四个大的研究方向,对社会运动的动员和组织过程展开讨论。例如,古德威和斯考克波尔(Goodwin & Skocpol, 1989)用国家对社会的渗透力、国家对政治力量的宽容度和国家行政、军事力量的官僚化程度三个维度来解释当代第三世界国家的革命。曼(Mann, 1993: ch. : 17 - 18)通过国家的性质和国家对工人运动所采取的态度和手段的不同,来比较历史上英、法、德、美、俄工人斗争策略的不同。斯诺等(Snow et al., 1980)指出了社会运动组织的网络对于社会运动动员的重要性。古德(Gould, 1991)在此基础上进一步区分了社会运动组织的正式网络和非正式网络,发现二者在社会运动动员过程中互相交织,共同发挥作用。斯诺等(Snow et al., 1986)提出框架联合(frame alignment)概念,并将之分解为框架沟通(frame bridging)、框架放大(frame amplification)、框架扩展(frame extension)和框架转型(frame transformation)四种子策略,以说明文化和认同因素在社会运动动员中的作用。莫劳切(Molotch, 1980: 71 - 93)概要地讨论了媒体与社会运动之间的互动关系。甘姆森和莫狄葛兰尼(Garnson & Modigliani, 1989)在研究战后美国民众的反核运动时,强调了新闻媒体的话语转变对于大众舆论变化的影响。

在社会运动领域,资源动员和政治过程理论至今仍居统治地位,但受到了很多批评,因为它忽略了对社会运动发生、发展的宏观因素的考察。对此,包括梯利和扎尔德在内的一些美国社会运动理论界的学者,对资源动员和政治过程理论的研究范式进行了反思,尽管他们仍然坚持该范式,但已认识到了自身分析框架在宏观视角上的缺失(莫里斯、

缪勒主编,2002)。赵鼎新(2005)特别指出,政治机会结构这个概念不能代替对社会运动宏观机制的考察。其实,已有学者在进行这种努力了,例如,克瑞尔思(Kriesi,1996)比较了不同国家的同一社会运动的组织结构和路线的不同。赵鼎新(Zhao,1998、2000)利用国家—社会关系的分析框架解释学生运动的话语和行动的传统主义特征,以及生态环境在动员中的核心地位。本文在分析业主维权运动时,也尝试着整合社会运动研究的宏观范式与中、微观范式。

(四)利益集团理论

笔者发现,利益集团在中国城市政治中的作用日益突显,并对业主维权运动有重要影响。如果不考察利益集团的问题,就无法深入、准确地把握业主维权运动产生的深层原因,也无从理解业主维权机制。因此,除了使用社会运动理论外,本文还使用了利益集团的分析框架。这里先对利益集团^①理论作一个简短的梳理。美国的利益集团政治是美国政治体制的产物,也是当今美国政治的重要组成部分,相对而言,美国学者对利益集团的研究比较充分。^②早在美国建国初期,麦迪逊(载汉密尔顿等,1980:45)就提出了集团政治理论。进入20世纪,利益集团理论出现了繁荣。本特利(Arthur Bentley)、杜鲁门(David Truman)等学者发展出多元主义利益集团政治理论。多元主义集团政治理论给利益集团以积极的评价,认为利益集团是美国民主过程中基本的和积极的成分、是个人政治参与的工具、是个人和大范围的国家政体之间的中介、是领袖和公民之间的联系媒介。

与多元主义相对立的是精英主义理论。精英主义的基本观点是:精英控制着美国的政治和重要决策;利益集团具有狭隘性,这种狭隘性导致了政治冲突和政治参与的狭隘性;利益集团的影响明显倾斜于上层阶级和企业利益,而忽视了穷人和社会地位低下者的利益(谭融,2002)。在反多元主义集团政治理论家中,奥尔森的“分利集团”理论特别值得关注。奥尔森(2001)把经济增长与社会发展的最终原因或根源

① 关于利益集团的定义有很多种,笔者使用戴维·杜鲁门(Truman,1971)在 *The Governmental Process* 中的界定:利益集团是任何建立在享有一个或更多共同看法的基础上,并且向社会其他集团或组织提出某种要求的组织。

② 欧洲学者对利益集团的研究是与国家、权力、民族、阶级等概念紧密联系在一起的,没有独立的和明显分化的利益集团理论(请参见过中丰,1989:26-28)。

聚焦到分利集团上,认为分利集团^①阻碍了经济社会发展。

多元主义与精英主义集团政治理论的一个重要争论是,利益集团的存在是促进了美国公民的政治参与和民主,还是损害了美国的公共利益与民主。对于美国社会而言,利益集团政治的利弊都存在,只是在某一时段内,是利大还是弊大的问题。笔者在研究北京业主维权运动时发现,在中国目前的社会政治环境中,利益集团更多是以分利集团的形式存在的,其作用也更多是负面的。奥尔森有关分利集团的论述对分析中国的利益集团具有特别重要的借鉴意义。

目前关于中国城市中的利益集团研究还很少,但是国内一些研究已经开始涉及利益集团的问题。孙立平等(1998)提出中国已经形成了一个总体性垄断集团,认为这些垄断集团在短时间内迅速地聚敛巨额财富,把握经济生活的命脉,并且开始对政治生活形成重大影响。其实,总体性垄断集团的概念与孙立平关于中国的总体性精英和总体性资本等概念是一体的,都指称20世纪90年代以来中国社会中出现的“不落空”阶层(孙立平,2002a、2003、2004a、2004b)。李强(2000)将当今的中国社会各阶层区分为四个主要社会群体,即特殊获益者群体、普通获益者群体、利益相对受损群体和社会底层群体。这里的利益群体对应于社会阶层,并非指本文意义上的利益集团。邱泽奇(2004)在分析市场经济改革造成了中国当前社会分层体系的变化时,也使用了“利益集团”一词,其含义也是指社会阶层。

很多经济学者和社会舆论家都讨论过当前中国经济领域中存在的垄断现象,有些垄断集团和企业的性质确实属于利益集团,但很多垄断现象与利益集团政治也存在着很大的区别。罗金生(2003)讨论过中小银行中的利益集团与制度变迁问题,但仅仅限于金融领域;而且,他主要分析中小银行制度如何变迁,对利益集团只是泛泛而谈,没有给出金融领域利益集团存在的证据和数据、利益集团的构成和性质,及其如何参与或影响了中小银行制度的变迁等。

概言之,以上学者就中国的利益集团问题进行了初步探讨,但是这些讨论不够清晰和具体,有关利益集团的很多问题仍然需要澄清和深入研究。例如,中国社会中是否存在利益集团或者说分利集团?利益

① 分利集团是一种特殊利益集团,它们在寻求自身利益时,往往会损害其他相关集团或整个社会的利益,与一些以寻求改善公共利益的利益集团在性质上形成鲜明对比。

集团是如何形成的?这些利益集团具有什么样的性质与特征?下文,笔者将具体探讨房地产和物业管理领域中的利益集团现象,深入分析房地产商利益集团的方方面面。

(五)本文的分析框架

在中观与微观层次上,笔者使用资源动员和政治过程理论来分析业主维权运动,考察运动领袖、组织、动员、策略、运动参与者与支持者的资源以及媒体对社会运动所起到的作用,从而检验资源动员和政治过程理论是否可以用来分析中国城市市民社会的社会运动。

前面已经阐述过,资源动员和政治过程理论忽视了宏观层次的社会政治现象,所以笔者在使用资源动员和政治过程理论的同时,将纳入利益集团的宏观社会政治视角——取代对政治机会结构的考察,把中、微观和宏观两个层次结合起来,考察业主维权运动产生的深层原因和动员机制。

(六)资料与研究方法

本文主要采用个案研究、文献研究和比较研究相结合的方法。所使用的资料主要是笔者在2004年和2005年在北京收集的,包括三个部分:一是产生业主维权运动的“A”、“B”、“C”、“D”、“E”、“F”六个小区的资料;二是笔者对一位物业方面的专家的访谈资料;三是笔者在网上搜集的、发生在其他一些小区(包括北京、上海、深圳等其他一些城市的小区)的有关业委会和业主维权方面的资料与新闻报道。大致说来,“A”、“B”、“C”三个小区的维权活动比较成功,而“D”、“E”、“F”小区的维权活动则或多或少地遭到了失败。^①文章主要使用这六个小区的资料,其他的资料作为补充。笔者将六个案例分为两组,对成功的维权动员机制与失败的动员机制进行比较,从而考察影响业主维权活动的因素。

^① 这里并不意味着小区业主维权取得成功的概率是0.5,事实上,维权成功的案例非常少,笔者费了很大周折才选出了维权成功的三个小区。为了比较的方便,笔者同时选取了维权失败的三个小区,以与前者形成对比。

三、房地产商利益集团与“侵权”

在国家进行住房制度改革以前,住房是以社会福利的形式由单位分配给城市居民的。房屋由单位的房管部门或政府的房地局来维护和管理,物业管理是以行政管理的方式进行的,房产使用者与物业管理者之间是一种福利享有者与行政管理者的关系。随着住房制度改革的日益推进,单位逐渐从物业领域退出,工作单位不再承担分配住房的社会责任。住宅小区由开发商经政府同意后进行开发,房产由个人通过市场向开发商购买;物业的维护与服务由专门的物业公司提供。因此,城市居民住房商业化、市场化以后,业主与开发商和物业公司之间是一种市场关系。业主是选择商品和物业服务的消费者,开发商和物业公司是提供商品和物业服务的经营者,双方是服务与被服务的关系,业主与开发商和物业公司之间的关系通过法律、法规来规范和约束。

按照市场经济的逻辑,一旦双方中有一方出现违约现象,双方的合同和关系就可能中止,违约方甚至还要按照法律规定承担对方的相应损失。但是,物业运作的实际情况远非如此简单。开发商和物业公司的违约、侵权现象十分严重,而且业主常常无法通过法律来保护自己的正当权益,难以获得开发商的赔偿,更不要说解聘不称职的物业公司。在这里,法律和市场手段都无法正常、有效地发挥作用。因此,房改后的物业管理领域不是一种行政运作,也不是单纯的市场/法律运作,而是一种复合式的“政治经济”运作。“政治经济”运作是指,物业管理不仅涉及到市场/法律的问题,还涉及到行政和利益集团的问题。

(一)房地产商利益集团的出现和构成

新中国成立之后,建立了总体性的社会结构(孙立平,1994;孙立平等,1994),国家几乎垄断着全部重要资源,对几乎全部的社会生活实行着严格而全面的控制。在这种总体性的社会结构中,国家相对于社会具有极强的自主性(孙立平,1996)。国家在制定政策的时候,几乎不会遇到来自社会的强有力的干预和压力。国家的意志通过严密的组织系统——党的一元化领导体制和单位制组织——得以严格地执行,利益集团没有生长的土壤和空间。

改革开放之后,总体性的社会结构开始松动,中国逐步向市场经济

转型,然而直到现在中国都没有完成转型,纯粹的市场经济体制没有真正地建立起来(边燕杰主编,2002)。在中国社会转型的过程中,国家自主性不断降低,国家机器日渐钝化(孙立平等,1998),很多地方利益和集团利益从国家中分离出来。房地产商利益集团正是在中国社会转型的背景中产生的,或者说在再分配体制和市场体制兼而有之的混合体制下出现的。笔者在调查中发现,在房地产开发和物业管理领域,房地产商利益集团已经明显存在,它有如下的表征。

首先物业管理法规有房地产商利益集团的印痕。由于《物业管理条例》(2003年5月28日颁布;简称《条例》)是由国家建设部制定的,建设部与开发商和物业公司有很密切的关系(房改前,由房管部门负责住房的开发和管理,房改之后,很多开发商和物业公司是从以前的房管部门分离出来的),《条例》的很多规定明显倾向于开发商和物业公司。

从总体上看,《条例》赋予业委会和业主的权利是有限的,而对开发商和物业公司的约束却不够,这显然不利于业主维护自己的合法权益。具体而言,一是《条例》有关物业管理的定义有利于物业公司。《条例》第二条规定:“业主通过选聘物业管理企业,由业主和物业管理企业按照物业服务合同规定,对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理,维护相关区域内的环境卫生和秩序”,这一条款实际上是硬性规定了业主必须聘用物业公司对小区进行管理,从而剥夺了业主选择不采用物业公司服务的权利,排除了业主自己管理物业的可能性。二是房地产行政主管部门获得了控制和影响业委会的权力。业委会是具有自治性质的组织,本应在民政部门的指导下成立并开展活动,但是《条例》第十条却规定:“同一个物业管理区域内的业主,应当在物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门的指导下成立业主大会,并选举产生业主委员会”。此规定使房地产行政主管部门在物业管理过程中获得了额外权力,业主的权利有可能受房地产行政主管部门行政权力的损害。^①三是关于物业纠纷的诉讼条款有利于物业公司。《条例》规定,业主不缴物业管理费,物业公司可以向法院起诉业主;但如果物业公司没有提供相应的服务,或者物业公司所提供的服务没有达到承诺的标准,《条例》却没有对等地规定业主和业委会可以向法院起诉物业公司。四是《条例》没有明确地确立业委会在法律上的主体资格。

^① 小区办等一些部门经常侵害业主的权利,下文将陆续谈到这个问题。

《条例》只是规定业委会是业主大会的执行机构,并没有指明业委会还是业主大会是独立的法人,这使得法院可以以业委会不具备法人资格为由拒绝其起诉请求。

物业管理领域相关法律、法规的不完善,为开发商和物业公司的侵权行为提供了广阔的空间,开发商和物业在很多时候都是在利用法律漏洞侵权。法律、法规的不完善也使业主的维权活动举步维艰,业主仅仅为了获得一个诉讼资格都要几经周折。

其次,业委会成立难的问题也反映了房地产商利益集团的存在。广大业主和物业领域的专家都会强调业委会对于业主维权运动的重要性,他们往往将业委会的成立视为业主维权必须迈出的第一步。这个道理也被开发商和物业公司悟出,它们发现,由业主发起成立的业委会往往给它们带来麻烦。因此,一些开发商和物业公司会尽力拖延甚至阻挠业委会的成立。不仅如此,它们甚至通过各种渠道联合相关政府部门共同设置障碍,以延误业委会的成立。小区办和街道等政府部门本应积极指导、帮助业主建立起业委会,但在现实中,它们却经常以业主缺少某道手续为由延迟甚至阻碍业委会的成立。笔者访谈的七个小区的业主都指出过业委会成立难的问题。

可能受利益的驱使,一些现管的官员往往站在开发商和物业公司一边。开发商和物业公司可以通过钱买通很多关系……小区办的个别官员与开发商有利益关系,自然向着开发商。业委会能给什么,给包烟到头了……我在“FH”小区做物业顾问的时候,居委会主任跟物业公司的项目经理中午喝、晚上喝,天天喝,你说他能向着业委会……CY区小区办主任张口闭口向着开发商,因为这家开发商很有背景。(笔者对物业专家GP的访谈记录)

再次,房地产商利益集团对房地产和物业领域的司法诉讼有至关重要的影响。由于开发商和物业公司的侵权现象很严重、很普遍,业主对它们的诉讼也逐渐增多。但是业主的诉讼道路却异常艰难。首先是取证问题。业主状告开发商和物业公司需要取证,很多证据来自小区的各种资料。这些资料一部分由开发商保存,还有一些由相关政府部门保存。业主本来有知情权,但是在诉讼时却常常得不到这些资料。开发商自然不会轻易向业主提供小区资料,奇怪的是相关政府部门也

不提供。其次是法院的审判与判决问题。当业委会没有成立时,有些业主以个人身份起诉物业公司和开发商,一些法院常以个人不具有法人资格为由拒绝其诉讼请求。但是一些以业委会为名义的起诉,也经常被法院以没有法律诉讼主体资格为由拒绝受理。更为离奇的是,当业主状告开发商和物业公司的证据非常确凿,业主明显应该获胜的官司,经过开发商和物业公司一段时间的“活动”之后,业主最后却败诉。据业内人士讲,这样的情况几乎发生在进行维权活动的每一个小区。

最后,房地产行政主管部门和其他相关部门的核实不准、验收不实、管理不严、监督不利等问题,也都是房地产商利益集团活动的结果。北京市很多居住小区存在着建设质量不合格、公摊面积混乱等问题,却很顺利地通过了房地产行政主管部门的质量等验收,大量不具备专业服务水平的物业公司在小区从事着物业管理,这些都反映了房地产商利益集团的存在。在笔者访谈的小区中,都不同程度地存在着房屋质量低劣、面积缩水、物业公司服务不合格和收费过高等问题。

从上面的分析可以看出,房地产商利益集团主要由市场上的部分开发商、物业公司和相关的政府部门、政府官员组成。相关的政府部门则主要指房地局及其下属单位小区办、市建委、地方法院、街道办事处和居委会等。当然,相关政府部门只是指个别的政府机关,相关政府官员也只是指政府机关中的某些与开发商和物业公司有着密切关系的个别政府官员。

(二)“分利集团”的成因及性质

房地产商利益集团正是在中国社会转型的背景中产生的。开发商从体制和市场两个领域中动员和吸纳资源,在短时间内迅速地聚敛起巨额财富,并且获得了一些相关政府部门和政府官员的支持,逐步形成了以自身和物业公司为主体、部分相关政府部门和政府官员包括其中的房地产商利益集团。

首先,总体性社会时期遗留下来的权力网络、结构关系为房地产商利益集团的形成提供了温床。有很多文献论述旧体制的种种因素对即将形成的新体制的影响。摩尔(Moore, 1966; 摩尔, 1987)在分析全球性的现代化进程中为什么会出现以英法美为代表的民主道路、以德意日为代表的法西斯道路及以俄国、中国为代表的共产主义革命道路的差别时,提出了背景结构(历史结构)和关键期结构(生产方式)的解释框

架。他认为在两大文明形态起承转合的历史关节点上,传统社会遗留下来的大量阶级因子,会对未来历史的造型产生重要影响。匈牙利的汉吉斯(Emmer Hankiss)在《东欧的替代道路》一书中认为,在向市场转型的过程中,权力的作用并不会一下子消失。那些拥有权力的干部,在利用自己掌握的权力,将自己重构为一个“攫取财富的阶级”(转引自孙立平,2002b)。波兰的斯坦尼斯基(Jadwiga Staniszkis)在《中断的过程》一书中,则用另一套话语表达了同一观点。他认为,东欧正在经历一场“政治资本主义”的过程。这个过程的典型特点是,原来的政治职务已经成为私人积累财富的手段(转引自孙立平,2002b)。边燕杰和罗根(John Logan)的“权力继续论”、白威廉和麦谊生的“政治与市场双重转型论”均表达了类似的观点(边燕杰主编,2002)。

计划经济时期,城市居民的住房主要由政府和工作单位提供资金建造。市场经济时代,开发建设住宅小区的任务落到了开发商身上。从表面上看,城市住房已经市场化、商业化了,政府逐步将住房开发的责任交付市场。但是很多现在的房地产开发公司都是从以前的房地部门转化而来的,开发商与房地产行政主管部门的关系非常密切。即使是势力一般的开发商,它们与房地产行政主管部门的关系也非同一般。因为开发商要获得政府颁发的土地使用许可证和政府批准的建设规划,常常需要特别重要的政府关系。在中国经营房地产业的很多老总都有相当硬的政治背景,否则楼盘很难开发成功。而物业公司基本上附属于开发商,绝大部分物业公司都是由房地产开发企业自己组建的,它们实质上是开发商的物业部。这种建管不分的“父子兵”体制将一些开发商与物业公司紧紧地绑在了一起,形成了利益共同体。

开发商和物业公司除了利用自己与房地产行政主管部门的关系,也运用金钱的力量来建立自己的利益集团。开发商要成功地开发一个楼盘需要跟很多相关的政府部门打交道:规划局、房地局、建委、测绘大队、设计部门、交通局、街道办事处、物价局、工商局、园林局、公安局、市政、天然气公司和人防等。这些部门不可能都与开发商有关系,在有些情况下为了顺利办妥这些部门的手续,开发商除了利用自己的关系之外,还常常通过金钱“开路”。^① 在业主与开发商和物业公司发生冲突

① 据业内人士讲,为了获得超额垄断利润,开发商的房屋开发存在着很多违规操作,为了通过一道道“政府关”,开发商需要贿赂一部分官员。